DICTAMEN DUOC Nº 21/2023

ADQUISICIÓN DE INMUEBLE POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN SOLICITADA POR LA DIRECCIÓN DEL PROGRAMA TEKOHA DEL VICE MINISTERIO DE PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL Y ECONOMICA DEL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL.

I. ANTECEDENTES.

-***El Memorándum VMPPSE Nº 465/2023 del Vice Ministerio de Protección y Promoción y Económica*** por el cual remite al Vice Ministerio de Administración y Finanzas el Dictamen Jurídico "Dictamen DGAJ-DDC-CR N° 040/2023 y solicita el inicio del llamado por vía de la excepción para la adquisición del inmueble individualizado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar, Departamento Central del Señor OSCAR MILDE BOGARIN PERALTA, conforme al Memorándum DPT N° 109/2023.

-***El Memorándum DGAJ Nº 329/2023 de la Dirección General de Asesoría Jurídica*** mediante el cual se eleva el ***Dictamen DGAJ-DDC-CR N° 40/2023***, correspondiente al análisis jurídico y dictamen favorable para la adquisición del inmueble individualizado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar del Señor OSCAR MILDE BOGARIN PERALTA.

-**Informe físico ambiental** correspondiente al inmueble individualizado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar.

-***El Memorándum DI Nº 0342/2023*** del Dpto. de Infraestructura por el cual se eleva el informe de verificación in situ y en gabinete del inmueble individualizado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar.

-***El Memorándum GS Nº 0712/2023 del Dpto. de Gestión Social*** por el cual se eleva el informe de verificación social correspondiente al Territorio Social "SAN PABLO" ubicado en el inmueble individualizado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar.

-***El Expediente MEUI Nº 01104/2023 correspondiente a la Nota MOPC Nº 327/2023*** por la cual el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones remite el informe de la tasación realizada por el Departamento de Avalúo Oficial, correspondiente al inmueble identificado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar – Departamento Central, según Expediente MOPC-MEU Nº 57751/2022.

-***La nota de conformidad*** suscripta por el propietario del inmueble en cuestión, Sr. Oscar Milde Bogarin Peralta, respecto al precio a ser abonado por la Institución.

-***Expediente MEUI 06050/2022*** correspondiente a la oferta presentada por el Sr. OSCAR MILDE BOGARIN PERALTA respecto al inmueble identificado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar - Carpeta de compra Nro. 1856.

II. EXPLICACION DE LA SITUACION DE HECHO Y ANALISIS TECNICO DE LA UOC.

La *RESOLUCIÓN MDS Nº 990/2022 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO Y APOYO SOCIAL A LOS ASENTAMIENTOS O NÚCLEOS POBLACIONALES URBANOS O SUBURBANOS "TEKOHA"* dispone en su artículo 7º que para las adquisiciones por la VIA EXCEPCIÓN, EXPROPIACIÓN O DONACIÓN los inmuebles ofertados deberán contar con al menos 80% de ocupación efectiva (por grupos familiares y personas en situación de pobreza o pobreza extrema) y, con al menos 60 % de construcción estable (material no descartable).

Así mismo, establece que los inmuebles deberán cumplir con las condiciones ambientales para su habitabilidad en un 100 %, conforme a las normas ambientales vigentes y certificadas por la Secretaría del Ambiente (SEAM), hoy Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible y con las condiciones físicas, resultantes de verificaciones en gabinete e in situ de medidas y linderos, en base a los documentos del título de propiedad del inmueble y a criterios establecidos en la Ley Orgánica Municipal.

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

Al respecto, la Dirección del Programa TEKOHA a través de sus dependencias competentes ha realizado todas las verificaciones exigidas: El ***Informe de Verificación Físico – Ambiental***, elaborado por el Ing. Amb. Quintín Giménez, en fecha 26 de diciembre de 2018, que en la parte conclusiva menciona lo siguiente: ***"Que el Inmueble en cuestión califica ambientalmente para la compra" y la Planilla de Calificación Provisional Físico Ambiental suscripta por el Ing. Amb. Quintín Giménez y la Sra. Fanny Torales - funcionarios del MDS y de la DFAI del MADES respectivamente***; el Informe Técnico de la funcionaria Ing. Geog. Rosana Benítez del Dpto. De Infraestructura de la Dirección Programa Tekoha, con relación a la ***Verificación de Medidas y Linderos***, realizada en fecha 27 de setiembre de 2019 donde concluyen de la siguiente manera: ***"Que las medidas y linderos se encuentran bien en el día de la verificación"*** y; el ***Informe de Verificación Social*** elaborado por los funcionarios Alan Cuquejo, Héctor Rolón, Asunción Martínez y Fabiana Mora, técnicos del Dpto. de Gestión Social de la Dirección Programa Tekoha que arrojó el siguiente resultado: "***Que el porcentaje de ocupación – construcción estable (Material no descartable) y condición de pobreza (Grupos familiares y personas en situación de pobreza y pobreza extrema), que el inmueble ofertado y expropiado a la fecha de esta verificación, cumple con las exigencias establecidas para la adquisición"***. Finalmente, el ***Dictamen DGAJ-DDC-CR N° 40/2023***, correspondiente al análisis jurídico y dictamen favorable para la adquisición del inmueble individualizado con Matricula Matriz L20/9775 y L20/6753 del Distrito de J. A. Saldívar.

Según se desprende de los informes técnicos de las dependencias competentes del Programa Tekoha y el Dictamen de la Dirección General de Asesoría Jurídica, se ha dado cumplimiento a las exigencias legales y técnicas establecidas en Reglamento del Programa TEKOHA ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Social.

Ahora bien, en base a los antecedentes y a la situación de hecho expuesta precedentemente, corresponde analizar la solicitud de adquisición de inmueble por la vía de la excepción, en el marco de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Primeramente, en atención a lo establecido en el Artículo 182 de la Ley N° 7050/2023 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACION PARA EL EJERCICIO 2023" y su reglamentación, el Art. 373 del Decreto Reglamentario N° 8759/2023, cabe mencionar lo dispuesto por la Constitución Nacional que en su art. 109 - De la propiedad Privada - dispone que se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social y que será determinada en cada caso por ley…////…; al respecto, si bien la adquisición del inmueble que se pretende adquirir podría considerarse de interés social, no encontramos argumentos para efectuar la transferencia forzosa de la propiedad privada, desde su titular al Estado, mediante un proceso de expropiación y todos los trámites que implica el trabajo legislativo, cuando el propietario ha manifestado su voluntad de vender el inmueble y encontrándose el Ministerio de Desarrollo Social con intención, capacidad legal y financiera para adquirirlo, acreditando la razonabilidad del precio a ser abonado mediante el informe de tasación emitido por el MOPC.

Por los motivos señalados en el párrafo que antecede, ésta Convocante evalúa que están dadas las condiciones para aplicar lo dispuesto en el Art. 33° de la Ley 2051/2003 de Contrataciones Públicas que dispone que *:"Las convocantes, bajo su responsabilidad, podrán llevar a cabo los procedimientos de contratación, sin ajustarse a los de la licitación pública o a los de la licitación por concurso de ofertas, en los siguientes supuestos:* ***a)*** *el contrato sólo puede celebrarse con una determinada persona por tratarse de obras de arte, titulares de patentes, derechos de autor y otros derechos exclusivos, y* ***g)*** *existan razones justificadas para la adjudicación de los bienes por razones técnicas ….///….*

Al respecto, el supuesto de ***derechos exclusivos (inc. a)*** es derivado de la situación de que sólo el titular del inmueble referido puede cumplir con lo pretendido por esta Convocante en el marco del Programa TEKOHA siendo que posee el derecho exclusivo de usar, gozar y disponer del mismo, considerando la ocupación de su propiedad por parte de la población que subsiste con ingresos por debajo de las líneas de pobreza en los territorios sociales y que soporta la necesidad básica de vivienda; también se configura el supuesto de la existencia de ***razones técnicas justificadas (inc. g)*** de adquirir el inmueble ocupado, habiéndose demostrado además de su ocupación efectiva por parte de familias en situación de pobreza y pobreza extrema, la

Abg. Jessica Irala Grance
Directora - DUOC
Ministerio de Desarrollo Social

existencia de construcciones con materiales no descartables, lo que se comprueba el arraigo de sus ocupantes.

Por tanto, no resulta pertinente la realización de una convocatoria que se enmarque en los procedimientos previstos en el art. 16 de la Ley 2051/03 configurándose de esta manera lo dispuesto en los inciso a) y g) del Artículo 33° de la referida ley, considerando que sólo mediante el titular de éste inmueble en particular, el Ministerio de Desarrollo Social puede satisfacer la necesidad que tienen las familias focalizadas en el Territorio Social "SAN PABLO" para regularizar su ocupación, hecho que ésta Institución pretende atender procediendo a la compra del inmueble para su posterior venta a dichas familias, mediante la suscripción de contratos, instrumento jurídico que les garantizará la ocupación del lote hasta la cancelación de las cuotas a ser pactadas, finalizando el proceso de regularización con la transferencia del dominio del inmueble y otorgándoles finalmente la condición de propietarios.

Por todo lo expuesto, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones dictamina que en base a lo expresado en los antecedentes, corresponde aplicar el supuesto de Excepción para la Adquisición de Tierra propiedad del señor OSCAR MILDE BOGARIN PERALTA y se propone dar inicio al procedimiento de **CONTRATACIÓN POR VÍA DE LA EXCEPCIÓN EN EL MARCO DEL PROGRAMA TEKOHA, PARA LA ADQUISICIÓN DE 38 LOTES DE INMUEBLES INDIVIDUALIZADOS CON LAS MATRICULAS: L20/12683, L20/12685, L20/12686, L20/12687, L20/12688, L20/12689, L20/12692, L20/12694, L20/12695, L20/12696, L20/12697, L20/12699, L20/12700, L20/12701, L20/12704, L20/12707, L20/12708, L20/12709, L20/12710, L20/12711, L20/12712, L20/12713, L20/12714, L20/12716, L20/12718, L20/12719, L20/12721, L20/12722, L20/12723, L20/12724, L20/12725, L20/12726, L20/12727, L20/12728, L20/12729, L20/12730, L20/12733, L20/12734, del Distrito de J. Augusto Saldívar, Departamento Central.**

Fernando de la Mora, 11 de octubre de 2023.

REPÚBLICA DEL PARAGUAY MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL U.O.C.

Abg. Jessica Irala Grance, Directora
Dirección de Unidad Operativa de Contrataciones
Ministerio de Desarrollo Social